

**Servicios Corporativos Javer, S. A. B.
de C. V. y Subsidiarias (antes Servicios
Corporativos Javer,
S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)**

Estados financieros consolidados por
los años que terminaron el 31 de
diciembre de 2015, 2014 y 2013, e
Informe de los auditores independientes
del 26 de febrero de 2016

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2015, 2014 y 2013

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados consolidados de cambios en el capital contable	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias) (la Compañía), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas, así como de otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un adecuado control interno para que la preparación y presentación razonable de los estados financieros esté libre de errores importantes, bien sea debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables adecuadas, y realizar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los auditores independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Realizamos nuestras auditorías de acuerdo con las normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error importante en los estados financieros debido a fraude o error. En la evaluación de dicho riesgo, el auditor considera el control interno en la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las normas internacionales de información financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 1.2, el 12 de enero de 2016 la Compañía realizó una emisión pública de 110 millones de acciones que incluye la opción de sobre asignación; colocándose entre el público inversionista 94,801,550 acciones, equivalente al 34% de las acciones en circulación, a un precio por acción de \$19 pesos, obteniendo recursos netos por \$1,747,909 miles de pesos. En adición, el 12 de enero de 2016 se cancelaron anticipadamente una porción de los instrumentos financieros derivados que cubrían el pago de intereses por US\$161 millones del monto principal de la deuda correspondientes a las Notas Senior, por los cuales se obtuvo un flujo de \$233,698 miles de pesos. El 19 de enero de 2016 se hizo efectivo el *early tender* lanzado el 18 de diciembre de 2015, en el cual se recompraron parte de las Notas Senior por US\$136 millones. La posición financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 no refleja los efectos de estas transacciones ya que ocurrieron subsecuente a esta fecha.

Conversión a dólares estadounidenses

Nuestros exámenes también incluyeron revisar la conversión de las cifras en pesos mexicanos a importes en dólares estadounidenses y en nuestra opinión, la conversión fue realizada de conformidad con la base descrita en la Nota 2.2.4; además, la conversión fue preparada solamente para beneficio de los lectores de dichos estados financieros.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Fernando Noguera Conde

26 de febrero de 2016

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de posición financiera

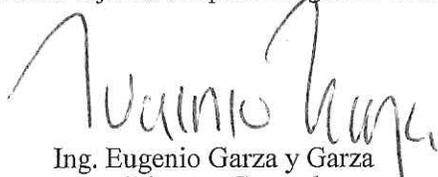
Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

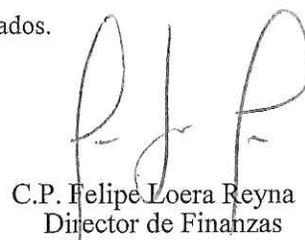
(En miles de pesos)

	Nota	Miles de dólares (*) 2015	2015	2014	2013
Activo					
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	US\$ 66,042	\$1,135,598	\$1,307,895	\$1,309,469
Cuentas por cobrar	6	89,145	1,532,846	1,467,962	1,809,176
Inventarios	8	191,866	3,299,144	2,673,529	2,219,763
Pagos anticipados		16,632	285,984	273,834	95,293
Otros activos circulantes		10,705	184,064	198,505	245,457
Total activo circulante		374,390	6,437,636	5,921,725	5,679,158
Cuenta por cobrar a largo plazo	6	819	14,085	28,170	42,255
Reservas territoriales	8	70,821	1,217,766	1,306,932	1,008,796
Moldes, maquinaria y equipo	9	14,074	242,009	218,514	221,201
Instrumentos financieros derivados	10	23,766	408,654	294,653	126,787
Otros activos no circulantes		5,380	92,505	100,160	86,256
Total activo		US\$489,250	\$8,412,655	\$7,870,154	\$7,164,453
Pasivo y capital contable					
Pasivo circulante:					
Porción circulante del pasivo a largo plazo	11	US\$ 1,485	\$ 25,541	\$ 26,118	\$ 111,663
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	12	88,354	1,519,257	1,127,744	1,064,635
Cuenta por pagar a parte relacionada	7	262	4,511	9,301	9,457
Anticipos de clientes		380	6,541	5,250	5,200
Impuestos a la utilidad por pagar	15	717	12,323	19,093	17,799
Intereses por pagar		7,359	126,533	116,241	107,787
Total pasivo circulante		98,557	1,694,706	1,303,747	1,316,541
Deuda a largo plazo	11	277,403	4,769,938	4,274,460	3,681,313
Cuentas por pagar por compra de terrenos		16,396	281,923	320,236	188,989
Obligaciones laborales al retiro	14	2,306	39,650	35,770	36,388
Impuestos a la utilidad diferidos	15	47,108	810,025	845,615	821,261
Total pasivo		441,770	7,596,242	6,779,828	6,044,492
Capital contable:					
Capital social	16	5,816	100,000	734,806	734,806
Utilidades acumuladas		29,765	511,817	183,297	291,218
Otras partidas de utilidad integral	10, 14	11,899	204,596	172,223	93,937
Total capital contable		47,480	816,413	1,090,326	1,119,961
Total pasivo y capital contable		US\$489,250	\$8,412,655	\$7,870,154	\$7,164,453

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.2.4.

Las veinte notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


 Ing. Eugenio Garza y Garza
 Director General


 C.P. Felipe Loera Reyna
 Director de Finanzas

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

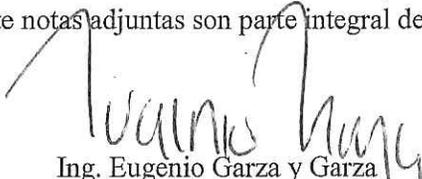
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013
 (En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

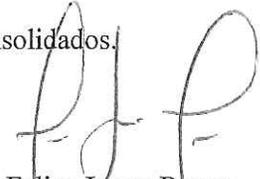
	Nota	Miles de dólares, excepto utilidad por acción (*) 2015	2015	2014	2013
Ingresos	18	US\$407,033	\$6,458,881	\$6,056,838	\$5,421,490
Costo de ventas		295,172	4,683,853	4,388,425	3,892,154
Utilidad bruta		111,861	1,775,028	1,668,413	1,529,336
Gastos de venta, generales y de administración		(56,330)	(893,861)	(808,105)	(780,047)
Otros (gastos) ingresos, neto	8	(53)	(841)	563	(196,572)
Gasto por intereses, neto		(40,968)	(650,095)	(515,648)	(510,917)
Pérdida cambiaria, neta		(42,917)	(681,013)	(441,959)	(16,149)
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	10	9,408	149,291	79,623	(18,344)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(18,999)	(301,491)	(17,113)	7,307
Impuestos a la utilidad	15	(302)	(4,795)	(90,808)	(310,873)
Pérdida neta del año		(19,301)	(306,286)	(107,921)	(303,566)
Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año:					
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados - Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos	10	1,986	31,512	73,067	(2,888)
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados - Remediciones actuariales, netas de impuestos	14	54	861	5,219	(1,284)
Total de la pérdida integral del año		<u>US\$(17,261)</u>	<u>\$ (273,913)</u>	<u>\$ (29,635)</u>	<u>\$ (307,738)</u>
Pérdida básica y diluida por acción		<u>US\$(0.11)</u>	<u>\$(1.67)</u>	<u>\$(0.59)</u>	<u>\$(1.65)</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica y diluida por acción fue de 183,738,861 al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 – Ver Nota 16 b.

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.2.4.

Las veinte notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


 Ing. Eugenio Garza y Garza
 Director General


 C.P. Felipe Loera Reyna
 Director de Finanzas

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	Capital social	Utilidades acumuladas	Otras partidas de utilidad integral	Total capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$734,806	\$ 594,784	\$ 98,109	\$1,427,699
Pérdida integral	-	(303,566)	(4,172)	(307,738)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	734,806	291,218	93,937	1,119,961
Pérdida integral	-	(107,921)	78,286	(29,635)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	734,806	183,297	172,223	1,090,326
Aplicación de pérdidas de ejercicios anteriores	(634,806)	634,806	-	-
Pérdida integral	-	(306,286)	32,373	(273,913)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$100,000</u>	<u>\$ 511,817</u>	<u>\$ 204,596</u>	<u>\$ 816,413</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	2015	2014	2013
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (301,491)	\$ (17,113)	\$ 7,307
Más (menos):			
Gasto por intereses, neto	650,095	515,648	510,917
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(149,291)	(79,623)	18,344
Depreciación y amortización	50,360	38,039	39,846
Pérdida cambiaria no realizada	722,910	453,217	16,722
Deterioro de reservas territoriales	-	-	185,514
Cambios en capital de trabajo:			
(Aumento) / disminución en:			
Cuentas por cobrar	(50,799)	355,299	(19,459)
Inventarios y reservas territoriales	(428,503)	(752,357)	257,008
Otros activos circulantes	2,073	68,960	(5,689)
Pagos anticipados	(120,989)	(187,628)	42,019
Aumento / (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	362,070	196,477	(84,560)
Cuentas por pagar a parte relacionada	(4,790)	(156)	6,296
Anticipos de clientes	1,291	46	823
Impuestos a la utilidad pagados	(15,091)	(88,708)	(212,621)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>717,845</u>	<u>502,101</u>	<u>762,467</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Moldes, maquinaria y equipo	(48,931)	(10,803)	(11,009)
Inversiones en otras actividades de inversión	-	(4,817)	(500)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(48,931)</u>	<u>(15,620)</u>	<u>(11,509)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos a largo plazo	-	-	604,916
Pago de préstamos a largo plazo	(443,429)	(112,916)	(46,744)
Intereses pagados	(433,777)	(420,030)	(436,185)
Costos de emisión de capital	(4,880)	-	-
Gastos de emisión de deuda	-	-	(13,225)
Cobro de instrumentos financieros derivados	-	-	10,925
Flujos netos de efectivo (utilizado en) generados por actividades de financiamiento	<u>(882,086)</u>	<u>(532,946)</u>	<u>119,687</u>
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	40,875	44,891	21,917
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(172,297)	(1,574)	892,562
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1,307,895</u>	<u>1,309,469</u>	<u>416,907</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$1,135,598</u>	<u>\$1,307,895</u>	<u>\$1,309,469</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:			
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 31,902</u>	<u>\$ 24,093</u>	<u>\$ 14,128</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

1. Actividades

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias) (JAVER) es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias (conjuntamente la Compañía), se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial, en forma de desarrollos inmobiliarios. Su oficina matriz se localiza en Boulevard Antonio L. Rodríguez No. 2850, Colonia Santa María, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es el desarrollador de vivienda líder en términos de número de unidades vendidas a nivel nacional.

Durante el mes de enero de 2016, derivado de la oferta pública inicial de acciones que se describe más adelante, la Compañía cambió el régimen de capital, dejando de ser una sociedad anónima promotora de inversión (S. A. P. I.) para convertirse en una sociedad anónima bursátil (S. A. B.) (ver Nota 1.2).

1.1 Subsidiarias de JAVER

Las subsidiarias de JAVER y sus principales actividades, las cuales son poseídas al 100% son:

Comercialización de bienes inmuebles:

Casas Javer, S. A. de C. V.

Casas Javer de México, S. A. de C. V.

Casas Javer de Querétaro, S. A. de C. V.

Hogares Javer, S. A. de C. V. (fusionada con Casas Javer, S. A. de C. V. en enero de 2016)

Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.

Servicios de urbanización y construcción:

Urbanizaciones Javer del Noreste, S. A. de C. V.

Servicios de construcción:

Construcción de Viviendas Javer, S. A. de C. V.

Servicios de administración:

Servicios Administrativos Javer, S. A. de C. V.

Servicios financieros:

Casas Consentidas Javer, S. A. de C. V., S. O. F. O. M., E. N. R.

1.2 Eventos subsecuentes

- a. El 12 de enero de 2016 la Compañía realizó una emisión pública de 110 millones de acciones que incluye la opción de sobre asignación; colocándose entre el público inversionista 94,801,550 de acciones, equivalente al 34% las acciones en circulación, a un precio por acción de \$19 pesos, obteniendo recursos netos por \$1,747,909, el remanente de acciones se encuentra en la tesorería de la Compañía. Como consecuencia de esta colocación, el número de acciones de la Compañía asciende a 278,540,411.
- b. El 12 de enero de 2016 se cancelaron anticipadamente una porción de los instrumentos financieros derivados que cubrían el pago de intereses por US\$161 millones del monto principal de la deuda correspondientes a las Notas Senior (ver Nota 10), por los cuales se obtuvo un flujo de \$233,698.
- c. El 19 de enero de 2016 se hizo efectivo el early tender lanzado el 18 de diciembre de 2015, en el cual se recompraron parte de las Notas Senior por US\$136 millones.
- d. A continuación se presentan los efectos proforma de las operaciones mencionadas anteriormente en los principales rubros del estado consolidado de posición financiera, como si estos eventos hubiesen ocurrido al 31 de diciembre de 2015:

	2015	Eventos posteriores	2015 Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,135,598	\$ (667,505)	\$ 468,093
Otros activos circulantes	5,302,038	-	5,302,038
Total activo circulante	6,437,636	(667,505)	5,770,131
Otros activos a largo plazo	1,566,365	-	1,566,365
Instrumentos financieros derivados	408,654	(212,498)	196,156
Total activo	<u>\$8,412,655</u>	<u>\$ (880,003)</u>	<u>\$7,532,652</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar	\$ 126,533	\$ (66,627)	\$ 59,906
Otros pasivos circulantes	1,568,173	-	1,568,173
Total pasivo circulante	1,694,706	(66,627)	1,628,079
Deuda a largo plazo	4,769,938	(2,231,309)	2,538,629
Otros pasivos a largo plazo	1,131,598	-	1,131,598
Total pasivo	<u>7,596,242</u>	<u>(2,297,936)</u>	<u>5,298,306</u>
Capital contable:			
Capital social	100,000	51,596	151,596
Prima en emisión de acciones		1,696,313	1,696,313
Utilidades acumuladas	511,817	(259,147)	252,670
Otras partidas de utilidad integral	204,596	(70,829)	133,767
Total capital contable	<u>816,413</u>	<u>1,417,933</u>	<u>2,234,346</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$8,412,655</u>	<u>\$ (880,003)</u>	<u>\$7,532,652</u>

- e. Adicionalmente, las operaciones antes mencionadas tienen efectos en el análisis de sensibilidad (Nota 10.2.1 a), además en el riesgo de liquidez (Nota 10.3) y el riesgo crédito (Nota 10.4), que a continuación se describen:

(i) *Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado*

Si al 31 de diciembre de 2015, el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$17.1950) hubiera sido 10.00% superior, la utilidad de la Compañía antes de impuestos hubiera disminuido \$210,835 como resultado de las pérdidas por tipo de cambio asociadas con todas las Notas Senior mantenidas por la Compañía. El efecto en resultados relacionado con los intereses si el tipo de cambio hubiera sido mayor, se compensa con el mismo importe de su respectiva cobertura en los resultados del año.

(ii) *Riesgo de Liquidez*

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2015, considerando los efectos de las operaciones antes mencionadas en el inciso c. Los montos indicados representan los pagos de efectivo contractuales (no descontados), por lo que difieren de los montos reconocidos en los estados financieros. Los instrumentos financieros derivados se presentan en una base neta (efectivo por pagar neto de efectivo por cobrar) como si la capacidad e intención de liquidarlos fuera sobre una base neta:

Tipo de pasivo	2016	2017	2018	2019-2021	Total
Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$ 25,541	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,541
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,135,615	-	-	-	1,135,615
Cuentas por pagar por compra de terrenos	383,642	272,546	9,377	-	665,565
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	18,331	120,151	3,545,632	3,648,114
Derivados ⁽²⁾	199,446	224,078	133,504	21,465	578,493
Total	<u>\$1,744,244</u>	<u>\$514,955</u>	<u>\$263,032</u>	<u>\$3,567,097</u>	<u>\$6,089,328</u>

- (1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2015.
- (2) El pago de intereses asociados con las Notas Senior está cubierto con instrumentos financieros derivados, y por lo tanto, los pagos contractuales de interés a ser hechos por las Notas Senior, se presentan netos de las utilidades a ser recibidas por las coberturas de derivados.

La Compañía espera efectuar los pagos de sus pasivos financieros de largo plazo, principalmente con efectivo generado proveniente de sus operaciones.

(iii) Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, considerando los efectos mencionados con anterioridad en el inciso b., la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$170,657, \$275,731 y \$146,674, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos.

2. Principales políticas contables

2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

Los estados financieros consolidados (de aquí en adelante, los estados financieros) han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros, que se miden a valor razonable o costo amortizado, como se explica más adelante. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de la venta de un activo o la transferencia de un pasivo. El valor razonable se define como el precio que podría recibirse por vender un activo o pagar o transferir un pasivo en una transacción efectuada entre participantes del mercado en la fecha de la operación.

2.2.1 Nuevas y modificadas IFRS que afectan saldos reportados y/o revelaciones en los estados financieros

Durante 2015, la Compañía aplicó la siguiente nueva y modificada IFRS emitida por el IASB, la cual es obligatoria y entró en vigor a partir del ejercicio que inició el 1 de enero de 2015.

Modificaciones a la IAS 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados

La Compañía ha aplicado las modificaciones a esta norma por primera vez en este año. Antes de las modificaciones, la Compañía reconocía las contribuciones a los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los empleados especificados en los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio cuando se prestaban los servicios. Las modificaciones requieren que la Compañía contabilice las contribuciones de los empleados de la siguiente manera:

- Las contribuciones discretionales de los empleados se contabilizan como una reducción del costo del servicio al momento del pago a los planes.

- Las contribuciones de los empleados especificadas en los planes de beneficios definidos se contabilizan como la reducción del costo del servicio, sólo si tales contribuciones están vinculadas a los servicios. Específicamente, cuando el importe de dicha contribución depende del número de años de servicio, la reducción de costo del servicio se realiza mediante la asignación de las contribuciones a los períodos de servicio en la misma manera que la atribución de los beneficios. Por otro lado, cuando dichas contribuciones se determinan en base a un porcentaje fijo del salario (es decir, independiente del número de años de servicio), la Compañía reconoce la reducción del costo de los servicios en el período en que se prestan los servicios relacionados.

Estas modificaciones se han aplicado de forma retroactiva. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía.

2.2.2 Presentación de estados de resultados y otros resultados integrales

La Compañía presenta sus costos y gastos en los estados de resultados y otros resultados integrales atendiendo a su función, como es la práctica en la industria.

2.2.3 Presentación de estados de flujos de efectivo

Se presentan utilizando el método indirecto, a elección de la Compañía.

2.2.4 Conversión a dólares estadounidenses (US\$)

Los estados financieros están expresados en miles de pesos. Sin embargo, solamente para beneficio del lector, el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre de \$17.1950 y el estado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó en esa fecha fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio de \$15.8682, tipos de cambios usados por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York. Esta conversión aritmética no debe interpretarse como que los importes expresados en pesos mexicanos pueden ser convertidos a dólares estadounidenses a dicho tipo de cambio o a cualquier otro tipo de cambio.

2.2.5 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. Por los años 2015, 2014 y 2013, la Compañía no mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas.

2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros incluyen los estados financieros de JAVER y sus Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando JAVER: a) tiene poder sobre una entidad, b) está expuesto, o tiene los derechos, a los retornos variables derivados de su participación en dicha entidad y, c) tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la compañía en que invierte.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales, desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de venta, según sea el caso. La utilidad integral total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla), aun cuando esto resulte en que los intereses no controladores tengan un saldo deficitario.

Todas las transacciones y saldos entre las compañías son eliminados en la consolidación de los estados financieros.

La Nota 1 a los estados financieros muestra las subsidiarias en las que JAVER posee una participación controladora.

2.3.1 Intereses en operaciones conjuntas (fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos)

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes tienen control conjunto del acuerdo por lo que tienen el derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un negocio, el cual únicamente existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una entidad de la Compañía lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su participación de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de las casas derivada de la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

La Compañía contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS, solo en la medida de su participación.

2.4 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías específicas: “a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados”, “inversiones conservadas al vencimiento”, “disponibles para su venta” y “préstamos y cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de manera normal se reconocen y se dan de baja con base en la fecha de la negociación, y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por los reglamentos o acuerdos del mercado.

2.4.1 Activos financieros valuados a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si son adquiridos para venderlos a corto plazo. Los instrumentos financieros derivados son clasificados como mantenidos para negociar a menos que sean designados como de cobertura. Los activos financieros mantenidos para negociar son reconocidos a su valor razonable en el estado de posición financiera y los cambios en dicho valor se reconocen en los rubros de ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados y ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos, en el estado de resultados y otros resultados integrales.

2.4.2. Inversiones conservadas al vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento sobre los que la Compañía tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro de valor.

2.4.3 Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son aquellos activos financieros no derivados, que se designan como tales o que no se clasifican en ninguna de las categorías mencionadas anteriormente y no se clasifican como inversiones conservadas a su vencimiento. Los activos financieros disponibles para su venta representan inversiones que tienen un precio de mercado cotizado en un mercado activo y que, por lo tanto, se pueden valorar a su valor razonable de manera confiable. Después de la valuación inicial, los activos disponibles para su venta se valúan a su valor razonable y las utilidades o pérdidas se reconocen como un componente separado en el capital contable. Cuando los activos financieros disponibles para su venta son vendidos y todos sus riesgos y beneficios se han transferido, los ajustes acumulados del valor razonable reconocidos directamente en el capital contable, se reclasifican al estado de resultados y otros resultados integrales.

2.4.4 Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo cuentas por cobrar de clientes y otras cuentas por cobrar) se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo, en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

2.4.5 Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación de los ingresos por intereses a lo largo del período. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros en efectivo (incluyendo comisiones pagadas o recibidas, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, (cuando sea adecuado) en un período más corto, del importe neto en el valor en libros en su reconocimiento inicial.

2.4.6 Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados, se sujetan a pruebas de deterioro al final de cada período. Se considera que los activos financieros están deteriorados cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte, o
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal, o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera, o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sujetado a pruebas para efectos de deterioro y que según su evaluación no han sufrido deterioro en forma individual, son sujetos adicionalmente a evaluación por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía en realizar su cobranza, un incremento en la cartera sobre el período promedio de crédito de 45 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar a clientes es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se acredita contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la estimación se reconocen en los resultados. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, la Compañía no identificó deterioro alguno en sus activos financieros.

2.4.7. Baja de activos financieros

La Compañía deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

2.5 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor de su costo de adquisición o valor neto de realización con base en el costo promedio ponderado. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los costos estimados para su construcción y los gastos directos para su venta.

La Compañía clasifica sus reservas territoriales como un activo a largo plazo y las transfiere a un activo circulante como terreno en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando la administración comienza el desarrollo y que con base en sus planes operativos la venta de casas por construirse se espera que se realice en un período de un año.

2.6 Moldes, maquinaria y equipo

Los moldes, maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición. La depreciación y amortización se calculan conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, como sigue:

	Años
Adaptaciones en locales arrendados	20
Maquinaria y equipo	10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3
Camiones y equipo de transporte	4

La depreciación se reconoce en resultados para cancelar el costo de los activos menos sus valores residuales durante sus vidas útiles. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y método de depreciación se revisan al final de cada período, dando efecto a cualquier cambio en la estimación sobre una base prospectiva.

La depreciación de los moldes para construcción de casas (unidades) se calcula de acuerdo con las unidades producidas en el ejercicio en relación con la producción total estimada de los moldes, durante su vida de servicio. La depreciación de 2015, 2014 y 2013 representó una tasa promedio de depreciación del 7.1%, 5.7% y 8.6%, respectivamente, del valor total de dichos moldes.

La ganancia o pérdida que surge de la disposición o retiro de una partida de moldes, maquinaria y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por su venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del ejercicio.

2.7 Deterioro de activos de larga duración

Al final de cada período, la Compañía revisa los valores en libros de los activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicio de que éstos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo en forma individual, se estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se pueda identificar una base razonable y consistente de asignación del valor de recuperación, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidad generadora de efectivo, para los que se identifica una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de su venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 no se identificó deterioro alguno, excepto por lo que se indica en la Nota 8.1.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

2.8 Instrumentos financieros derivados

La Compañía contrata una variedad de instrumentos financieros para administrar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera y swaps de tasa de interés y divisas (cross currency swaps). En la Nota 10 se detallan los instrumentos financieros derivados usados por la Compañía.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable con base en métodos de valuación ampliamente aceptados en el ámbito financiero. La Compañía contrata forwards de moneda extranjera y swaps tasa y divisa. El valor razonable de estos instrumentos se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros de los derivados de acuerdo a los tipos de cambio y/o tasas de referencia de la operación y descontar esos flujos con la curva de mercado apropiada para estimar el valor presente. Adicionalmente, la Compañía utiliza fuentes de información reconocidas para obtener los factores de riesgo. Todos los derivados de la Compañía se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecido por la norma internacional de información financiera 7, “Instrumentos financieros – Revelación”. Las mediciones de valor razonable de Nivel 2, son aquellas derivadas de información diferente a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 (derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos) que se pueden observar para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (p. ej., como precios) o indirecta (p. ej., derivado de precios).

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se reconocen a su valor razonable al final del período. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

Un derivado implícito se presenta como activo o pasivo a largo plazo si la fecha de vencimiento restante del instrumento híbrido del cual es relativo, es de 12 meses o más y no se espera su realización o cancelación durante esos 12 meses. Otros derivados implícitos se presentan como activos o pasivos a corto plazo.

2.8.1 Contabilidad de coberturas

La Compañía designa ciertos instrumentos financieros, que incluyen derivados y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable o como coberturas de flujos de efectivo. Las coberturas de riesgo cambiario sobre compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía documenta formalmente la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de administración de riesgo y su estrategia para realizar operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, la Compañía realiza pruebas para determinar si el instrumento de cobertura es altamente efectivo al compensar cambios en los valores razonables o flujos de efectivo del derivado y la partida cubierta.

2.8.2 Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de flujo de efectivo, se reconoce en el capital contable en el rubro de “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” y se acumula en la partida de valuación de instrumentos financieros derivados. La ganancia o pérdida relacionada con la porción no efectiva se reconoce inmediatamente en los resultados del año y se incluye en la ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados dentro de los estados de resultados y otros resultados integrales.

Los montos previamente reconocidos en “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” y acumulados en el capital contable se reclasifican a la ganancia o pérdida en los períodos en que la partida cubierta se reconoce en resultados, en el mismo rubro del estado de resultados y otros resultados integrales, que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando el pronóstico de cobertura resulta en el reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” y acumuladas en capital contable se traspasan del capital contable y se incluyen en la medición inicial del costo del activo o pasivo no financiero.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” y acumulada en capital contable, permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción se ha efectuado y es reconocida en resultados. Cuando ya no se espera que ocurra un pronóstico de cobertura, la ganancia o pérdida acumulada en el capital contable se reconoce inmediatamente en resultados.

2.8.3 Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se reconocen en los resultados inmediatamente, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto son reconocidos en el rubro del estado de resultados y otros resultados integrales relacionado con la partida cubierta.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. El ajuste del valor razonable al valor contable de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza en resultados a partir de esa fecha.

2.9 Costos atribuibles a préstamos

La Compañía construye la mayoría de las casas de manera similar con base en un diseño estándar. Para construir casas de interés social, la Compañía compra y utiliza moldes para crear la estructura y el techo, después de que se hayan puesto los cimientos de concreto.

La Administración ha concluido que debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, y dado que construye casas hechas en grandes cantidades de manera repetitiva (con base en un número específico de diseños estándar), los activos califican para la exención según IAS 23, “Costos atribuibles a préstamos”, y ha elegido como política contable no capitalizar los intereses relacionados con tales activos.

2.10 Cuentas por pagar por compra de terrenos

La Compañía ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, con varios vencimientos hasta el 2018. La porción circulante de estas cuentas por pagar se presenta bajo el rubro “Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar” en los estados de posición financiera, y las cuentas por pagar a largo plazo se presentan, valuadas a su valor razonable, como un rubro separado en dichos estados.

2.11 Obligaciones laborales al retiro

Conforme a la Ley Federal del Trabajo, la Compañía otorga beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios, a los cuales los empleados no contribuyen, consisten en un pago único de 12 días de salario por cada año de servicio prestado (utilizando el salario más reciente del empleado, sin exceder dos veces el salario mínimo oficial), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados que fueron despedidos contra su voluntad antes de que se les haya adjudicado el beneficio de primas de antigüedad. Adicionalmente, durante 2012 se estableció un plan de beneficios acumulados al retiro definido para ciertos empleados que califiquen para tal fin, cuando los empleados alcancen la fecha de retiro a los 65 años de edad. Los costos asociados con estos beneficios se determinan con base en cálculos actuariales utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Estos planes de beneficios definidos se calculan por separado para cada plan, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía. La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable en el período en que ocurren y nunca se reciclan a resultados.

2.12 Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad comprenden el impuesto causado por pagar del año y el impuesto diferido relativo.

2.12.1 Impuesto causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa. Hasta el 31 de diciembre de 2013 el impuesto se calculaba como el mayor entre el ISR y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) (ver Nota 15).

2.12.2 Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, a la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 ya no se reconoce IETU diferido.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Compañía es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del período sobre el que se informa. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período, para recuperar o liquidar el valor contable de sus activos y pasivos.

2.12.3 Impuestos causados y diferidos del período

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en los resultados, excepto cuando se refieren a partidas que son reconocidas en el rubro de "Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año" o directamente en capital contable, en cuyo caso el impuesto causado y diferido también se reconoce en "Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año" o directamente en capital contable, respectivamente.

2.13 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados o como otros pasivos financieros.

2.13.1 Pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados

Es un pasivo que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

Estos pasivos se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero.

2.13.2 Pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado

Los pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, y se reconocen los gastos por interés sobre una base de rendimiento efectivo.

2.13.3 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o expiran.

2.14 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamiento financiero cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario. Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos conservados bajo arrendamiento financiero (en el caso que la Compañía actúe como arrendatario) se reconocen inicialmente como activos de la Compañía a su valor razonable o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en los estados de posición financiera como una obligación por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento financiero se distribuyen entre los gastos por intereses y la reducción de la obligación por arrendamiento obteniendo una tasa de interés constante para el saldo restante del pasivo. Los gastos por intereses se reconocen inmediatamente en resultados. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en que se incurren.

Los pagos por arrendamiento operativo se reconocen como un gasto conforme al método de línea recta sobre el plazo del arrendamiento. Las rentas contingentes que surgen de arrendamientos operativos se reconocen como gasto en el período en que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos por contratos de arrendamiento operativo, dichos incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio total de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por renta con base en línea recta, excepto cuando otra base sistemática es más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se obtienen.

2.15 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, cuando es probable que la Compañía tenga que liquidar la obligación, y cuando pueda determinarse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación para liquidar la obligación presente al final del período, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se evalúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor contable representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del tiempo del dinero es significativo).

Cuando se espera que se recupere alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo, si existe certeza que se recibirá el desembolso y si el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuada confiablemente.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta de casas habitación y lotes comerciales se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

2.17 Beneficios directos a los empleados

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devenga. Estos beneficios incluyen principalmente la participación de los trabajadores en las utilidades por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

2.18 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de venta, generales y de administración en los estados de resultados y otros resultados integrales adjuntos.

2.19 Operaciones en moneda extranjera

Los estados financieros de la Compañía se presentan en la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía (su moneda funcional). Para efectos de los estados financieros, los resultados y posición financiera de cada una de las subsidiarias de la Compañía se expresan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte para los estados financieros.

Las diferencias cambiarias se reconocen en los resultados del período en que se incurren, excepto por las diferencias cambiarias en operaciones realizadas para cubrir ciertos riesgos cambiarios. (Ver Nota 10 para las políticas contables de coberturas), que son clasificadas como coberturas de flujo.

3. Juicios y estimaciones contables críticas

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía que se describen en la Nota 2, la administración requirió realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores contables de los activos y pasivos que no se obtienen de otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes y se revisan en forma continua. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se modifica la estimación, si la modificación afecta únicamente ese período, el período actual ó períodos futuros, ó si la revisión afecta los períodos tanto actuales como futuros.

3.1 Juicios críticos

- Evaluación de control conjunto sobre las operaciones conjuntas de fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Nota 17 b.)

3.2 Estimaciones contables críticas

Las siguientes son las estimaciones contables críticas y otras principales fuentes de incertidumbre de las estimaciones al final del año, que podrían resultar en ajustes a los importes en libros de los activos y pasivos en los ejercicios futuros, si los eventos y supuestos sobre su evolución futura puedan variar debido a cambios en los mercados o circunstancias que se presentan fuera del control de la Compañía. Tales cambios se reflejarán en los supuestos cuando ellos ocurran:

- Vida útil de moldes, adaptaciones en locales arrendados, maquinaria y equipo (Nota 2.6)
- Proyecciones de impuestos sobre la renta y recuperación de impuestos diferidos (Nota 15)
- Impuestos, contingencias laborales y legales y provisiones (Nota 17)
- Valuación de instrumentos financieros (Nota 10)
- Valuación de inventarios (Nota 8)
- Deterioro de activos de larga duración (Nota 2.7)

4. Administración de capital

La Compañía gestiona su financiamiento principalmente para asegurar que se cubran los requerimientos financieros para continuar como negocio en marcha, así como para satisfacer los objetivos de su crecimiento con el fin de maximizar los beneficios de los accionistas y para mantener una estructura de capital óptima. La Compañía gestiona la estructura de capital y realiza ajustes considerando los cambios en las condiciones económicas, sus actividades comerciales, de inversión y planes de crecimiento y las características de riesgo de los activos subyacentes.

La Administración de la Compañía evalúa mensualmente la deuda financiera neta, los gastos por intereses y su relación con el UAFIRDA ajustada (que representa la utilidad neta, excluyendo: (i) la depreciación y amortización; (ii) gasto por intereses, neto; (iii) la ganancia (pérdida) cambiaria, neta; (iv) la ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados; (v) los impuestos a la utilidad; (vi) los otros (gastos) ingresos, netos; y (vii) la participación de los trabajadores en la utilidad). La Compañía administra su endeudamiento a través de mantener una razón neta de efectivo no mayor a 3.00 veces el UAFIRDA, en caso de excederlo el Consejo de Administración debe autorizar cualquier solicitud de deuda adicional, al 31 de diciembre de 2015 no se requirió ninguna autorización debido a que no fue solicitado crédito adicional. Los índices al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, fueron 3.47, 2.98 y 2.97, respectivamente.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible en bancos e inversiones temporales. Las inversiones temporales, de gran liquidez, se mantienen en posiciones de efectivo de un día. El efectivo al final del período, como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, puede conciliarse con las partidas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:

	2015	2014	2013
Efectivo y bancos	\$ 645,825	\$ 461,556	\$ 494,477
Inversiones temporales	489,773	846,339	814,992
	<u>\$1,135,598</u>	<u>\$1,307,895</u>	<u>\$1,309,469</u>

6. Cuentas por cobrar

	2015	2014	2013
INFONAVIT	\$ 952,757	\$ 917,743	\$1,262,079
Otros créditos	98,723	116,260	83,367
Lotes comerciales	377,943	296,488	283,438
Otros	168,580	201,984	260,169
	<u>1,598,003</u>	<u>1,532,475</u>	<u>1,889,053</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(65,157)	(64,513)	(79,877)
	<u>\$1,532,846</u>	<u>\$1,467,962</u>	<u>\$1,809,176</u>

6.1 Cuentas por cobrar a clientes

El período de crédito promedio para la venta de casas es de aproximadamente 45 días.

Mientras que algunas de las cuentas por cobrar a clientes de la Compañía son de compradores de casas individuales, la mayoría, también vendidas a compradores individuales, se realizan a través de entidades en el negocio financiero de casas, cuyas características difieren de otras cuentas por cobrar. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) es una entidad de servicio social establecida por el gobierno mexicano para manejar el fondo de vivienda nacional del gobierno, el cual ofrece hipotecas a personas físicas que califican para un crédito. Los otros créditos se refieren a cuentas por cobrar por ventas de casas, también vendidas a personas físicas a través de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), que proveen financiamiento a individuos que requieren créditos para comprar una casa, y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), entidad similar al INFONAVIT que atiende las necesidades de crédito del sector de los trabajadores del gobierno. El riesgo de cobranza con el INFONAVIT y el FOVISSSTE no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT y FOVISSSTE. El riesgo de cobranza de los otros créditos se considera poco importante, debido a que están respaldados por instituciones financieras acreditadas. Ni el INFONAVIT ni los otros créditos cuentan con una historia importante de incumplimiento en su cobranza.

La Compañía participa en un programa que agiliza su cobranza de clientes personas físicas a través de factoraje sin recurso de cuentas por cobrar con el INFONAVIT. El programa permite a la Compañía, con base en sus requerimientos de flujos de efectivo, recibir el pago de una institución gubernamental que participa en el programa, por medio del cual recibe la cantidad completa de la cuenta por cobrar al INFONAVIT, menos la tasa TIIE (tasa de interés interbancaria de equilibrio) más una diferencia que varía entre 2.00% y 5.00% para el período restante en que se espera que la cuenta por cobrar esté pendiente de pago con base en los términos de la venta. Una vez que se recibe el pago, la Compañía cancela la cuenta por cobrar y registra la diferencia entre el importe de la venta y el ingreso de efectivo como una pérdida, que se incluye en los gastos de venta, generales y de administración en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. El monto total de las cuentas por cobrar vendidas bajo el programa de factoraje durante 2013 fue de \$62,850, y la pérdida por cesión presentada dentro de gastos de venta, generales y de administración por dichos años fue de \$592. Durante 2015 y 2014 no se llevaron a cabo operaciones de factoraje.

6.2 Movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2015	2014	2013
Saldo al inicio del año	\$64,513	\$79,877	\$64,015
Incremento del año	18,000	14,000	16,500
Aplicaciones	(17,356)	(29,364)	(638)
Saldo al final del año	<u>\$65,157</u>	<u>\$64,513</u>	<u>\$79,877</u>

6.3 Cuenta por cobrar a largo plazo

La Compañía realizó una venta a largo plazo con el Instituto de la Vivienda de Nuevo León, O. P. D. en 2011 por \$84,510. La parte circulante al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 ascendió a \$14,085 y se presenta en el renglón de "Cuentas por cobrar" y la porción a largo plazo, valuada a su valor razonable, se muestra en el renglón de "Cuenta por cobrar a largo plazo" en el estado consolidado de posición financiera.

7. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los detalles de las transacciones y saldos entre la Compañía y otras partes relacionadas se presentan a continuación:

7.1 Transacciones

Durante 2015, 2014 y 2013 la Compañía realizó las siguientes transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V. y con partes relacionadas terceros, éstas últimas son entidades controladas por Corporativo SMS, S. A. de C. V., una compañía propiedad de un accionista de JAVER:

	2015	2014	2013
Gasto por servicios de urbanización	\$(4,362)	\$(1,826)	\$(4,032)
Servicios administrativos cobrados	4,094	-	-
Venta de cartera	-	12,300	-
Venta de terrenos	-	-	73,801

7.2 Saldos por pagar con parte relacionada al 31 de diciembre:

	2015	2014	2013
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	<u>\$4,511</u>	<u>\$9,301</u>	<u>\$9,457</u>

⁽¹⁾ 99.9% propiedad de un accionista de JAVER y se dedica a la infraestructura para desarrollos habitacionales.

7.3 Compensación a personal administrativo clave

La remuneración a directores y miembros del consejo de administración durante el año fue como sigue:

	2015	2014	2013
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$45,403</u>	<u>\$36,153</u>	<u>\$39,141</u>

8. Inventarios y reservas territoriales

	Terreno en proceso de desarrollo	Casas en proceso de construcción	Urbanización y equipamiento	Total
Saldos al 31 de diciembre 2012	\$ 725,888	\$ 349,983	\$ 1,319,699	\$ 2,395,570
Adiciones/compras	526,538	2,048,380	806,744	3,381,662
Transferencias de reservas territoriales	87,938			87,938
Ventas	<u>(506,574)</u>	<u>(2,115,366)</u>	<u>(1,023,467)</u>	<u>(3,645,407)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	833,790	282,997	1,102,976	2,219,763
Adiciones / compras	333,119	2,653,664	1,189,084	4,175,867
Transferencia de reservas territoriales	417,205			417,205
Ventas	<u>(436,892)</u>	<u>(2,329,395)</u>	<u>(1,373,019)</u>	<u>(4,139,306)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1,147,222	607,266	919,041	2,673,529
Adiciones / compras	175,675	2,768,231	1,448,508	4,392,414
Transferencia de reservas territoriales	623,952	(8,526)	19,082	634,508
Ventas	<u>(573,442)</u>	<u>(2,512,034)</u>	<u>(1,315,831)</u>	<u>(4,401,307)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$1,373,407</u>	<u>\$ 854,937</u>	<u>\$ 1,070,800</u>	<u>\$ 3,299,144</u>

8.1 Reservas territoriales

Se refiere a las reservas de terrenos que la Compañía pretende desarrollar en el futuro y se presentan como activos no circulantes.

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 31 de diciembre de 2015 y 2014. En 2013 reconoció un deterioro relacionado con las reservas territoriales que de acuerdo a la política nacional de vivienda quedaron fuera de los contornos de desarrollo y fueron castigados a resultados por un monto de \$185,511, que se presenta en el rubro de otros gastos, neto, en los resultados de ese año.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 12, asciende a \$165,403, \$268,186 y \$191,341, respectivamente.

El movimiento de las reservas territoriales es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre 2012	\$1,241,215
Adiciones / compras	118,705
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(87,938)
Traspaso a activos disponibles para su venta (*)	(73,801)
Deterioro de terrenos	(185,511)
Otros	(3,874)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,008,796
Adiciones / compras	790,363
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(417,205)
Ventas	(9,135)
Cancelación compra	(65,887)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,306,932
Adiciones / compras	545,342
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(634,508)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$1,217,766</u>

(*) Corresponden a reservas territoriales que no fue posible su desarrollo debido a la aplicación de la política nacional de vivienda y que durante 2013 fueron reclasificadas a activos disponibles para su venta y posteriormente vendidas en el mismo ejercicio.

9. Moldes, maquinaria y equipo

	Adaptaciones en locales arrendados	Maquinaria y equipo	Moldes	Inversiones en proceso	Otros ⁽¹⁾	Total
Saldos al 31 de diciembre 2012	\$ 25,910	\$ 24,747	\$153,093	\$ 3,827	\$ 39,851	\$247,428
Altas	543	3,794	3,795	3,911	15,946	27,989
Bajas	-	(135)	-	-	(10,271)	(10,406)
Transferencia de inversiones en proceso	67	-	5,889	(5,965)	9	-
Gasto por amortización y depreciación	(3,377)	(8,631)	(23,846)	-	(7,956)	(43,810)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	23,143	19,775	138,931	1,773	37,579	221,201
Altas	3,620	3,987	12,748	1,820	27,273	49,448
Bajas	-	(8,084)	-	-	(10,809)	(18,893)
Transferencias de inversiones en proceso	-	-	3,593	(3,593)	-	-
Gasto por amortización y depreciación	(3,714)	(378)	(23,120)	-	(6,030)	(33,242)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	23,049	15,300	132,152	-	48,013	218,514
Altas	11,902	9,583	29,071	-	37,556	88,112
Bajas	-	(2,782)	-	-	(4,495)	(7,277)
Gasto por amortización y depreciación	(5,384)	(1,886)	(32,415)	-	(17,655)	(57,340)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 29,567</u>	<u>\$ 20,215</u>	<u>\$128,808</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 63,419</u>	<u>\$242,009</u>

Los moldes, equipo de cómputo, camiones y equipo de transporte fueron adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero.

(1) Se integra como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Total
Saldos al 31 de diciembre:				
2013	\$15,261	\$ 9,270	\$13,048	\$37,579
2014	16,804	12,943	18,266	48,013
2015	24,019	17,646	21,754	63,419

10. Instrumentos financieros

10.1 Valor razonable de instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Compañía, las cuentas por cobrar y por pagar a terceros y partes relacionadas y la porción circulante de la deuda financiera se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o porque los efectos del valor del dinero en el tiempo no son importantes. La deuda financiera a largo plazo se reconoce a su costo amortizado y genera intereses a tasa fija.

Para efectos de revelar el valor razonable de la deuda financiera a largo plazo se utilizan precios de cotización del mercado.

A continuación se presentan los importes en libros de los instrumentos financieros y sus valores razonables:

	31 de diciembre 2015		31 de diciembre 2014		31 de diciembre 2013	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,135,598	\$1,135,598	\$1,307,895	\$1,307,895	\$ 1,309,469	\$ 1,309,469
Cuentas por cobrar	1,532,846	1,532,846	1,467,962	1,467,962	1,809,176	1,809,176
Cuentas por cobrar a largo plazo	14,085	14,085	28,170	28,170	42,255	42,255
Instrumentos financieros derivados	408,654	408,654	294,653	294,653	126,787	126,787
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(1,519,257)	(1,519,257)	(1,127,744)	(1,127,744)	(1,064,635)	(1,064,635)
Cuentas por pagar por compra de terrenos	(281,923)	(281,923)	(320,236)	(320,236)	(188,989)	(188,989)
Deuda a corto plazo	(25,541)	(25,541)	(26,118)	(26,118)	(110,850)	(111,663)
Deuda a largo plazo	(5,073,088)	(4,769,938)	(4,392,317)	(4,274,460)	(4,167,416)	(3,681,313)
	<u>\$(3,808,626)</u>	<u>\$(3,505,476)</u>	<u>\$(2,767,735)</u>	<u>\$(2,649,878)</u>	<u>\$(2,244,203)</u>	<u>\$(1,758,913)</u>

10.2 Riesgos de mercado

Riesgo cambiario – La exposición de la Compañía a la volatilidad del tipo de cambio del peso contra el dólar norteamericano se muestra como sigue (cifras en esta Nota expresadas en miles de dólares norteamericanos – US\$):

a. La posición financiera al 31 de diciembre es:

	2015	2014	2013
Activos financieros	US\$ 42,398	US\$ 36,896	US\$ 44,675
Pasivos financieros	(280,754)	(300,111)	(305,015)
Posición financiera neta pasiva	<u>US\$(238,356)</u>	<u>US\$ 263,215</u>	<u>US\$(260,340)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$(4,133,045)</u>	<u>\$(3,878,420)</u>	<u>\$(3,401,394)</u>

b. Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2015	2014
Compra de moldes	<u>US\$688</u>	<u>US\$200</u>

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y la fecha de emisión de los mismos son como sigue:

	2015	31 de diciembre 2014	2013	26 de febrero 2016
Dólar estadounidense	\$17.3398	\$14.7348	\$13.0652	\$18.1680

d. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

Como se indica en la Nota 11, derivado de la contratación de deuda adicional y al refinanciamiento de la deuda existente, la Compañía reestructuró su portafolio de instrumentos de cobertura para adecuarlo a las nuevas condiciones contractuales.

La Compañía está expuesta a riesgo de tipo de cambio relacionado con sus Notas Senior, que vencen en 2021, contratadas en dólares norteamericanos, y que representan la mayoría de su deuda por pagar. Los intereses se liquidan sobre una base semestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el 51.15% de sus pagos de intereses a una tasa promedio ponderada fija del 11.46% en pesos mexicanos, y un 48.85% a una tasa promedio ponderada variable de THIE más 4.07%; el 84.39% de las coberturas de derivados vencen el 6 de abril de 2016 y el restante 15.61% vence el 6 de abril de 2017.

La intención de la Administración es renovar su portafolio de coberturas de derivados continuamente mientras siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses. Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía tiene cubierto pagos de intereses hasta 2018 y parte de 2019.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha contratado los siguientes instrumentos financieros derivados combinados para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en el párrafo anterior (montos nominales en millones, y no se requiere intercambio de montos nominales), que fueron devengados como coberturas de flujos de efectivo:

Vencimiento	Nocional (por cobrar)	Nocional (por pagar)	Tasa fija (por cobrar)	Tasa flotante (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)
6 de abril de 2016	US\$40.000	\$474.000	9.875%	THIE28+4.050%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016	US\$50.000	\$592.500	9.875%	THIE28+3.660%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016 ⁽¹⁾	US\$66.480	\$787.788	9.875%	THIE28+4.402%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016	US\$40.000	\$474.200	9.875%	12.200%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016	US\$50.000	\$592.500	9.875%	11.935%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016	US\$23.822	\$282.300	9.875%	11.800%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2017	US\$50.000	\$649.150	9.875%	10.340%	Semestral	Mensual

(1) Durante 2014 se combinaron dos instrumentos, sin tener cambios significativos en las condiciones contratadas originalmente.

Adicionalmente a lo mencionado en el párrafo anterior, la Compañía ha contratado los siguientes instrumentos financieros derivados combinados (montos nominales en millones, y no se requiere intercambio de montos nominales), con vigencia a partir del 6 de abril de 2016 y con fecha de vencimiento del 6 de abril de 2018 y 2019, que están pendientes de pago al 31 de diciembre de 2015, que fueron devengados como coberturas de flujos de efectivo y valor razonable:

Vencimiento	Nocional (por cobrar)	Nocional (por pagar)	Tasa fija (por cobrar)	Tasa flotante (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)
6 de abril de 2018	US\$50.000	\$623.000	9.875%	11.27%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2018	US\$30.000	\$373.095	9.875%	11.30%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2018 ⁽¹⁾	US\$100.000	\$1,227.500	9.875%	11.44%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2019 ⁽¹⁾	US\$60.000	\$763.200	9.875%	THIE28+5.395%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2019	US\$30.000	\$388.500	9.875%	11.05%	Semestral	Mensual

(1) Durante 2014 se combinaron varios instrumentos contratados en 2014 y 2013, sin tener cambios significativos en las condiciones contratadas originalmente.

La administración monitorea la exposición a la TIIE usada por la Compañía para mitigar los riesgos de tasas de interés crecientes y evalúa el costo / beneficio de contratar transacciones derivadas para fijar la tasa de interés a pagar. Los incrementos en la tasa de interés podrían impactar su relación de cobertura de intereses, que es una de las restricciones impuestas en los contratos de deuda.

Debido a que el precio de ejercicio de la opción de redimir anticipadamente las Notas Senior no es similar en cada fecha de ejercicio al costo amortizado en esos años, se registró un derivado implícito en 2011 por \$38,511, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 representa activos por \$4,299, \$18,922 y \$1,255, respectivamente, los cuales fueron reconocidos en los resultados de cada año.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 la Compañía reconoció los siguientes impactos relacionados con sus coberturas de tipo de cambio:

- a) Instrumentos financieros derivados combinados: los montos reconocidos dentro de “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” representaron una utilidad por \$314,221 en 2015 (utilidad de \$68,668 y \$136,783 en 2014 y 2013, respectivamente). Los importes reconocidos en la utilidad integral serán reciclados a la utilidad del año con base en los vencimientos de los instrumentos financieros derivados que se muestran en la tabla de la Nota 10.3. El importe reciclado a los resultados del año 2015, 2014 y 2013 representó un ingreso por \$19,111, \$33,189 y \$1,203, respectivamente. Adicionalmente se reconoció en los resultados del año 2015 un ingreso por inefectividad por sobre cobertura por \$10,689.
- b) Cross Currency Swaps: los montos reconocidos en la “ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados” del año 2013 representaron una utilidad por \$10,925; dicha utilidad proviene de la cancelación anticipada del derivado que cubría el pago de los intereses por US\$50 millones del monto principal de la deuda.
- c) Forwards: los montos reconocidos en la “ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados” del año 2014 representaron una utilidad por \$1,748; dicha utilidad proviene del vencimiento del derivado que cubría US\$6,328 millones durante 2014.

10.2 .1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado

Las siguientes revelaciones proporcionan un análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, tanto de tipo de cambio como de tasas de interés, considerando su estrategia de cobertura existente:

- a) Si al 31 de diciembre de 2015, el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$17.1950) hubiera sido 10.00% superior, la utilidad de la Compañía antes de impuestos hubiera disminuido \$466,067, como resultado de las pérdidas por tipo de cambio asociadas con todas las Notas Senior mantenidas por la Compañía. El efecto en resultados relacionado con los intereses si el tipo de cambio hubiera sido mayor, se compensa con el mismo importe de su respectiva cobertura en los resultados del año.
- b) Si la tasa de interés asociada con TIIE a 28 días se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%), manteniendo fijo el factor descrito en c), la otra partida de (pérdida) utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$4,542, como resultado del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- c) Si el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$17.1950) hubiera disminuido en un 10.00%, manteniendo fijo el factor descrito en b), la otra partida de (pérdida) utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$13,241, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

10.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2015. Los montos indicados representan los pagos de efectivo contractuales (no descontados), por lo que difieren de los montos reconocidos en los estados financieros consolidados. Los instrumentos financieros derivados se presentan en una base neta (efectivo por pagar neto de efectivo por cobrar) como si la capacidad e intención de liquidarlos fuera sobre una base neta:

Tipo de pasivo	2016	2017	2018	2019-2021	Total
Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$ 25,541	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,541
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,135,615	-	-	-	1,135,615
Cuentas por pagar por compra de terrenos	383,642	272,546	9,377	-	665,565
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾⁽³⁾	-	39,665	206,340	6,306,694	6,552,699
Derivados ⁽²⁾⁽³⁾	400,656	397,524	237,577	55,589	1,091,346
Total	\$1,945,454	\$709,735	\$453,294	\$6,362,283	\$9,470,766

- (1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2015.
- (2) El pago de intereses asociados con las Notas Senior está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 10.2), y por lo tanto, los pagos contractuales de interés a ser hechos por las Notas Senior, se presentan netos de las utilidades a ser recibidas por las coberturas de derivados.
- (3) No considera los efectos por la recompra mencionada en la Nota 1.2 inciso b.

La Compañía espera efectuar los pagos de sus pasivos financieros de largo plazo, principalmente con efectivo generado proveniente de sus operaciones.

10.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$404,355, \$275,731 y \$146,674, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos.

Cuentas por cobrar a clientes:

A continuación se presenta un análisis de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 (Ver Nota 6):

	No vencido	A 30 días	31 a 60 días	Más de 60 días
2015	\$1,357,871	\$42,523	\$ 8,191	\$189,418
2014	\$1,268,999	\$48,413	\$26,093	\$188,970
2013	\$1,583,167	\$71,707	\$11,796	\$222,383

11. Deuda a largo plazo

	2015	2014	2013
<i>Sin garantía – a costo amortizado</i>			
Notas Senior US\$210 millones refinanciadas – 2021 ⁽ⁱ⁾	\$3,380,353	\$3,099,469	\$2,645,616
Notas Senior US\$30 millones – 2021 ⁽ⁱ⁾	513,973	436,104	386,180
Notas Senior US\$50 millones – 2021 ⁽ⁱ⁾	844,561	711,294	625,105
Remanente Notas Senior originales US\$210 millones – 2014	-	-	82,677
Contratos de arrendamiento financiero ⁽ⁱⁱ⁾	56,592	52,771	49,923
Préstamo quirografario que devenga una tasa de interés del 11.8%, con varios vencimientos hasta 2015	-	940	3,475
	<u>4,795,479</u>	<u>4,300,578</u>	<u>3,792,976</u>
Porción circulante	<u>(25,541)</u>	<u>(26,118)</u>	<u>(111,663)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$4,769,938</u>	<u>\$4,274,460</u>	<u>\$3,681,313</u>

Datos importantes de los contratos de préstamos

- (i) El 1 de abril de 2011 la Compañía refinanció su deuda a largo plazo existente al 31 de diciembre de 2010 por un valor de US\$210 millones (Notas Senior) con tasa fija de interés del 13.0% y con vencimiento en agosto de 2014, ofreciendo a los titulares de dichas Notas Senior intercambiar toda su deuda existente por nuevas Notas Senior a tasa fija de interés del 9.875% anual y con vencimiento en abril del 2021, que fueron expedidas en términos idénticos a los títulos intercambiados, incluyendo las garantías de los mismos; la oferta resultó en un intercambio del 96.99% del total de la deuda existente. El refinanciamiento de las Notas Senior y los instrumentos financieros derivados relativos a su cobertura, se consideran como una modificación a la deuda existente y a los términos y condiciones originales de los contratos, y no una extinción de los mismos. Este refinanciamiento generó una prima en emisión adicional y gastos relacionados cuyos saldos netos ascienden a \$397,159 y \$42,118, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2015, que se amortizan con base en el método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

El 6 de abril de 2011 y el 20 de marzo de 2013, la Compañía emitió deuda adicional (Notas Senior) en el mercado internacional por US\$30 millones y US\$50 millones, respectivamente, ambos con vencimiento en abril de 2021 a una tasa de interés fija del 9.875% anual; los intereses son pagaderos en forma semestral a partir de octubre de 2011 y octubre de 2013, respectivamente, y las subsidiarias de JAVER actúan como garantes; la deuda proveniente de las Notas Senior fue utilizada para propósitos generales del negocio. Las anteriores emisiones generaron primas y gastos adicionales cuyo saldo neto asciende a \$6,220 y \$22,429, respectivamente, que se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2015, y que se amortizan en base al método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

Los contratos base de la emisión de las Notas con vencimiento en 2021, contienen ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido sustancialmente cumplidas al 31 de diciembre de 2015. Dichas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y requisitos restringen la facultad de la Compañía y de sus subsidiarias para, entre otras cosas y bajo ciertas condiciones, incurrir en deuda adicional (obligación que requiere que la Compañía cumpla con una razón de gastos de interés a EBITDA en relación con la contratación de cierta deuda), pagar dividendos o redimir, recomprar o retirar acciones de su capital social o de la deuda subordinada, realizar ciertas inversiones, constituir gravámenes, ventas de activos, ciertas operaciones con partes relacionadas, fusiones y consolidaciones.

Los contratos de deuda antes mencionados contienen opciones para redimir las deudas antes o después de abril de 2014 o entre abril de 2016 y abril de 2021, bajo ciertos mecanismos y restricciones de hacer y no hacer. Dichas opciones resultaron en el reconocimiento de un derivado implícito cuyo saldo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 representa activos por \$4,299, \$18,922 y \$1,255, respectivamente (ver Nota 10.2).

Durante el segundo semestre de 2015, la Compañía recompró y canceló US\$ 25,082 millones correspondientes a sus Notas Senior que tenían vencimiento en 2021 incluyendo su prima y gastos por emisión de manera proporcional, lo cual representó un cargo a resultados por \$36,254.

- (ii) La Compañía tiene contratados arrendamientos financieros relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo con diversos plazos de vencimiento (ver Nota 13 para las revelaciones relacionadas con dichos arrendamientos financieros).

12. Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

	2015	2014	2013
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 393,464	\$ 406,956	\$ 272,120
Cuentas por pagar por compra de terrenos	383,642	331,410	354,456
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	579,647	256,325	305,162
Otros pasivos	162,504	133,053	132,897
	<u>\$1,519,257</u>	<u>\$1,127,744</u>	<u>\$1,064,635</u>

(i) La Compañía mantiene un fondo de garantías relacionado con defectos potenciales en la construcción de las casas, que se les retiene a los constructores y se reembolsa hasta que se libere la vivienda de defectos en su construcción, que es aproximadamente un año. El pasivo relacionado con dicho fondo ascendió a \$176,988, \$107,938 y \$69,915 al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente.

(ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$875,000, \$950,000 y \$1,066,630 al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento.

13. Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento financiero incluyen al 31 de diciembre de 2015: a) moldes, que devengan una tasa de interés anual fija de 12.90% con diferentes vencimientos hasta 2015; b) camiones, que devengan una tasa de interés anual fija de 11.34%, con diferentes vencimientos hasta 2019, c) equipo de transporte que devenga una tasa de interés anual fija de 9.03%, con diferentes vencimientos hasta 2019, y d) equipo de cómputo que devenga una tasa de interés anual fija de 6.81%, con diferentes vencimientos hasta 2018.

13.1 Contratos de arrendamiento

La Compañía tiene opciones para comprar los activos en arrendamiento por un monto nominal al término de los contratos. Las obligaciones de la Compañía conforme a los arrendamientos financieros están garantizadas con los títulos de propiedad de los activos arrendados.

13.2 Pasivos por arrendamiento financiero

	Pagos mínimos			Valor presente de los pagos mínimos		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013
Corto plazo	\$28,803	\$28,351	\$29,919	\$25,541	\$25,178	\$26,453
Largo plazo	33,306	29,605	25,256	31,051	27,593	23,470
	62,109	57,956	55,175	56,592	52,771	49,923
Menos cargos financieros futuros	(5,517)	(5,185)	(5,252)	-	-	-
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$56,592</u>	<u>\$52,771</u>	<u>\$49,923</u>	<u>\$56,592</u>	<u>\$52,771</u>	<u>\$49,923</u>
Incluidos en los estados financieros consolidados como:						
- Porción circulante del pasivo a largo plazo				\$25,541	\$25,178	\$26,453
- Deuda a largo plazo				31,051	27,593	23,470
				<u>\$56,592</u>	<u>\$52,771</u>	<u>\$49,923</u>

El valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero es aproximadamente el mismo que el de su valor contable.

14. Obligaciones laborales al retiro

El costo neto del período de las obligaciones derivadas de primas de antigüedad fue de \$6,116, \$6,329 y \$5,161 en 2015, 2014 y 2013, respectivamente. El monto total de los sueldos, salarios y bonos pagados en 2015, 2014 y 2013 fue de \$236,482, \$222,548 y \$215,221, respectivamente. Otras revelaciones requeridas por las IFRS se consideran poco importantes.

15. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU, por lo tanto en 2015 y 2014 el impuesto a la utilidad causado es el ISR y el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación. Asimismo, la Compañía tiene la opción de deducir las compras de terrenos para desarrollos inmobiliarios en el año de adquisición o en el momento de la venta. Para efectos del ISR, a partir de 2005 se deduce el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de inventarios y en dicho año se permitió optar por acumular el saldo del inventario al 31 de diciembre de 2004 en un período de 4 a 12 años, determinados con base en las reglas fiscales considerando su rotación. El saldo del inventario antes mencionado se disminuyó con las pérdidas fiscales por amortizar, y su saldo neto al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 asciende a \$9,885, \$32,789 y \$60,565, respectivamente. También se disminuye en su totalidad la PTU que se paga.

ISR - Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2015, 2014 y 2013 y continuará la misma tasa para años futuros.

IETU - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

JAVER y la mayoría de sus subsidiarias pagaron ISR en 2015, 2014 y 2013 (algunas de las subsidiarias causaron IETU en 2013 como un evento aislado). Los impuestos a la utilidad, causados por JAVER y sus subsidiarias de manera individual se integran como sigue para los años terminados el 31 de diciembre de:

	2015	2014	2013
ISR causado	\$ 41,099	\$67,795	\$ 75,425
ISR diferido	(36,304)	23,013	75,570
IETU causado en exceso del ISR	-	-	159,878
	<u>\$ 4,795</u>	<u>\$90,808</u>	<u>\$310,873</u>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva, expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, por los años terminados el 31 de diciembre es:

	2015	2014	2013
Tasa legal	30.0%	30.0%	30.0%
Efecto de gastos no deducibles	(7.2)	(249.6)	102.7
Efectos de la inflación fiscales	(1.5)	(179.4)	909.8
Deducción de compra de terrenos	(9.1)	(154.3)	265.1
Instrumentos financieros derivados	0.3	72.7	431.8
Efecto de IETU	-	-	2,187.7
Otros	(14.1)	(50.0)	327.4
Tasa efectiva	<u>(1.6)%</u>	<u>(530.6)%</u>	<u>4,254.5%</u>

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2015	2014	2013
Activos por ISR diferido:			
Provisiones	\$ 78,107	\$ 68,281	\$ 76,840
Pérdidas fiscales por amortizar	399,328	293,035	106,893
	<u>477,435</u>	<u>361,316</u>	<u>183,733</u>
Pasivos por ISR diferido:			
Anticipos a proveedores	(2,261)	(12,086)	(3,001)
Inventarios	(1,123,039)	(1,038,966)	(870,455)
Otros	(162,160)	(155,879)	(131,538)
	<u>(1,287,460)</u>	<u>(1,206,931)</u>	<u>(1,004,994)</u>
Pasivo por ISR diferido, neto	<u>\$ 810,025</u>	<u>\$ 845,615</u>	<u>\$ 821,261</u>

Al 31 de diciembre de 2015, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras, como sigue:

Año de generación	Pérdidas fiscales por amortizar	Año de vencimiento
2009	\$ 107,270	2019
2010	69,111	2020
2011	202,370	2021
2012	9,251	2022
2013	75	2023
2014	350,702	2024
2015	592,313	2025
	<u>\$1,331,092</u>	

Las pérdidas fiscales antes indicadas fueron ajustadas por la inflación de acuerdo con la Ley del ISR y la Compañía estima que utilizará las pérdidas en años subsecuentes.

16. Capital contable

- El 26 de noviembre de 2015 se autorizó en las Resoluciones Unánimes de Accionistas la disminución del capital social variable de la Compañía por \$634,806, mediante la absorción de pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, la cual no tuvo efectos en el número de acciones en circulación, manteniendo las acciones en 5,826,581,633 correspondientes a la parte variable.
- El 27 de noviembre de 2015 se autorizó en las Resoluciones Unánimes de Accionistas la consolidación (split inverso) de las acciones representativas del capital social de la Compañía, mediante la emisión y canje libre de pago de 1 (una) acción, común nominativa, sin expresión de valor nominal, Serie Única y de libre suscripción, contra la entrega de 31.71 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", "B" o "C", según fuera el caso, representativas del capital social de la Compañía, sin que ello implique la reducción del capital social. Como resultado de lo anterior y al 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Compañía estaba integrado por 183,738,861 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, de las cuales 1,577 acciones corresponden a la parte fija del capital social y 183,737,284 acciones que corresponden a la parte variable del mismo. El capital variable es ilimitado.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social de la Compañía estaba integrado por 5,826,581,633 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, de las cuales 50,000 acciones corresponden a la parte fija del capital social representativas de la Serie "B" y 5,826,531,633 acciones que corresponden a la parte variable del mismo, representadas por 3,495,948,980 acciones de la Serie "A", por 2,214,051,020 acciones de la Serie "B" y por 116,531,633 acciones de la Serie "C".

- c. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero que provengan de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Compañía.

En la Ley de Ingresos de la Federación publicada el pasado 18 de noviembre de 2015, en el Artículo Tercero de las disposiciones de vigencia temporal de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos.

El estímulo es aplicable siempre y cuando dichos dividendos o utilidades se hayan generado en 2014, 2015, 2016 y sean reinvertidos en la persona moral que generó dichas utilidades, y consiste en un crédito fiscal equivalente al monto que resulte de aplicar al dividendo o utilidad que se distribuya, el porcentaje que corresponda al año de distribución como sigue:

Año de distribución del dividendo o utilidad	Porcentaje de aplicación al monto del dividendo o utilidad distribuido
2017	1%
2018	2%
2019 en adelante	5%

El crédito fiscal determinado será acreditable únicamente contra el 10% adicional de ISR que la persona moral deba retener y enterar. Para poder aplicar el crédito se deben cumplir los siguientes requisitos:

- La persona moral debe identificar en su contabilidad los registros correspondientes a utilidades o dividendos generados en 2014, 2015 y 2016, así como las distribuciones respectivas.
- Presentar en las notas a los estados financieros la información analítica del periodo en el cual se generaron las utilidades, se reinvertieron o se distribuyeron los dividendos.
- Para las personas morales cuyas acciones no se encuentren colocadas en la Bolsa Mexicana de Valores y apliquen este estímulo deberán optar por dictaminar sus estados financieros para efectos fiscales en términos del Artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación.

- d. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2015	2014	2013
Cuenta de capital de aportación	\$7,686,264	\$7,525,961	\$7,230,939
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2013 (CUFIN)	1,484,507	1,453,707	1,396,721
CUFIN a partir del 2014	216,546	148,113	-
Total	\$9,387,317	\$9,127,781	\$8,627,660

- e. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el 38.0% del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S. A. de C. V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. o a los accionistas controladores, con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER (véase Nota 1.2).

- f. Proyectos del Noreste mantiene derechos de voto especiales con respecto a ciertos asuntos identificados en los estatutos como asuntos reservados y decisiones importantes, que deberán ser aprobadas en una asamblea extraordinaria por la mayoría de votos de los accionistas controladores y por la totalidad de los accionistas Serie "B".

17. Compromisos y contingencias

- a. La Compañía tiene un contrato de arrendamiento para sus oficinas administrativas. Los gastos por renta fueron \$18,713, \$17,334 y \$17,698 en 2015, 2014 y 2013, respectivamente. Los contratos son por diferentes plazos forzosos y establecen los siguientes pagos mínimos, incrementándose de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor:

Año	
2016	\$14,586
2017	5,969
2018	6,921
2019	3,862
2020 y siguientes	<u>15,467</u>
	<u>\$46,805</u>

- b. Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene terrenos en breña a través de dichos Convenios de fideicomisos por 13,515,756 metros cuadrados (no auditado) y 33,598 (no auditado) casas de capacidad de construcción en esos terrenos en los estados de Nuevo León, Jalisco, Querétaro, México y Quintana Roo.

- c. En el cuarto trimestre de 2012, el Gobierno Mexicano modificó la Ley Federal del Trabajo respecto a los contratos de subcontratación de personal (outsourcing). La Compañía actualmente mantiene este tipo de contratos. Las modificaciones a dicha Ley aclaran ciertas reglas asociadas con la obligación del patrón de compensar a los empleados con una razonable participación de los trabajadores en las utilidades. La Compañía evaluó las implicaciones de estas modificaciones y ha determinado, con base en la opinión de sus asesores legales, que es probable que no exista ninguna obligación adicional para el pago de PTU diferente a la provisión reconocida por este concepto en los estados financieros por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

18. Información por segmentos

La Dirección General y el Consejo de Administración evalúan, asignan recursos y toman decisiones operativas de la Compañía con base en el ingreso por tipo de vivienda y de zonas geográficas, respectivamente.

- a) *Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda y zona geográfica:*

Los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

Tipo de vivienda	Zona geográfica
Interés social	Nuevo León
Media	Estado de México
Residencial	Jalisco
Venta de lotes comerciales	Aguascalientes
	Querétaro
	Tamaulipas

b) Ingresos y resultados por segmento de tipo de vivienda:

	Ingresos por segmento			Utilidades por segmento		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013
Interés social	\$1,301,144	\$2,106,856	\$1,930,513	\$ 217,989	\$ 450,767	\$ 440,360
Media	3,601,812	2,882,113	2,690,393	981,706	765,432	761,654
Residencial	1,337,897	910,496	691,814	394,254	310,221	232,860
Lotes comerciales	218,028	157,373	108,770	181,079	141,993	94,462
Total	<u>\$6,458,881</u>	<u>\$6,056,838</u>	<u>\$5,421,490</u>	1,775,028	1,668,413	1,529,336
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(894,702)	(807,542)	(976,619)
Costos financieros				(1,181,817)	(877,984)	(545,410)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad				<u>\$ (301,491)</u>	<u>\$ (17,113)</u>	<u>\$ 7,307</u>

Las políticas contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables de la Compañía descritas en la Nota 2. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento sin la asignación de los costos administrativos corporativos y salarios de los directores, por ingresos y gastos financieros y gasto por impuestos a la utilidad.

c) Información geográfica

La Compañía opera en seis áreas geográficas (estados) en México y los ingresos son como sigue:

	2015	2014	2013
Nuevo León	\$3,464,222	\$3,436,518	\$2,776,758
Jalisco	1,479,607	1,466,998	1,704,046
Aguascalientes	267,502	209,684	43,481
Querétaro	461,014	496,070	538,259
Estado de México	662,123	435,967	331,755
Tamaulipas	48,768	11,601	27,191
Cancún	75,645	-	-
	<u>\$6,458,881</u>	<u>\$6,056,838</u>	<u>\$5,421,490</u>

d) Información sobre principales clientes

Como se indica en la Nota 6, el cliente principal de la Compañía es el INFONAVIT.

e) Política nacional de vivienda

El 12 de febrero de 2013 la Presidencia de la República anunció la política nacional de vivienda, la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) procurar un lugar digno para los mexicanos.

Las cuatro estrategias serán coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) a través de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Habitantes Populares (FONHAPO). A la fecha de este informe, con las reglas vigentes emitidas por la SEDATU, la Administración de la Compañía considera que ha cumplido con los parámetros estipulados en la política antes mencionada.

Ciertos terrenos propiedad de la Compañía que estaban fuera de los parámetros de la política fueron deteriorados, como se indica en la Nota 8.1, cuyo deterioro por un importe de \$185,511, se incluye en el renglón de "Otros gastos, neto", en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales adjuntos del año 2013.

19. Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

La Compañía no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que ya fueron emitidas pero que no son vigentes todavía al 31 de diciembre de 2015:

- IFRS 9 Instrumentos Financieros ⁽²⁾
- IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes ⁽²⁾
- IFRS 16, Arrendamientos ⁽³⁾
- Enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la Utilidad ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación anticipada.

⁽²⁾ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

⁽³⁾ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada con la adopción de la IFRS 15.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general. Esta versión reemplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no reemplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

La IFRS 9 (2014) es un estándar completo que incluye los requerimientos previos emitidos y los cambios adicionales siguientes: la introducción de un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas, y se aplicará a los instrumentos de deuda valuados a su corto amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

La Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

La Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

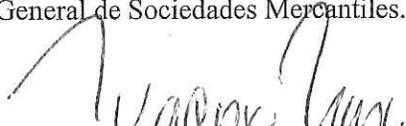
Enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la Utilidad

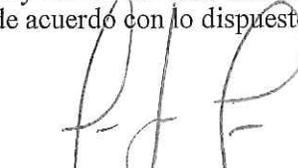
Las enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad, aclaran que las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y que para propósitos fiscales son medidos a costo, originan una diferencia temporal independientemente de si el tenedor del instrumento espera recuperar el valor en libros del mismo a través de su venta o de su uso. Además, especifican que el valor en libros de un activo no limita la estimación de utilidades gravables futuras probables y que cuando se comparan las diferencias temporales deducibles con utilidades gravables futuras, estas últimas excluyen las deducciones fiscales que resultarían de la reversión de las antes mencionadas diferencias temporales deducibles. Estas enmiendas son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero de 2017 con aplicación retrospectiva, aunque se permite su adopción anticipada.

La Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de estas enmiendas.

20. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2016, por el Ing. Eugenio Garza y Garza y por el C.P. Felipe Loera Reyna, Director General y Director de Finanzas, respectivamente, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.


Ing. Eugenio Garza y Garza
Director General


C.P. Felipe Loera Reyna
Director de Finanzas